

Det er en underlig tid - vi har vist ikke tidligere flyttede en generalforsamling, også tre gange.

Generalforsamling 2020

Noget af det som har fyldt for foreningen i det forgangne år er asfaltering, el-tracing og ejendomsvurderinger.

Jeg har valgt at tage dele det op i DRIFT, PROJEKTER, 2020 og ANDET.

DRIFT

Motorudskiftning

Foreningen har desværre brugt en del midler på at skifte motorer til ventilation af lejlighederne samt affaldsudsugning. Et skift af en motor har kostede knap ca. 30.000, men grundet ændring af regler for el-sikkerhed, så vil kommende motorskift koste tæt ved 50.000,-

Motorerne bryder sammen, når der suges en fx plastikposer op i motoren og plastikken smelter sammen med kuglelejerne eller den overbelastet grundet luftblokering. Det sker i affaldsskakten, når man ikke lukker sin affaldspose, og papir suges op til motoren. Desværre er der også beboer, som blokere enten deres emhætte eller deres udsugningen i badeværelset. Hvis man udlejer sin lejlighed enten i længere tid eller via AirBnB, så har en forpligtigelse til at sørge for at ens lejere kender husorden, regler for området osv. Der er ingen garanti for at en lejer fra Østrig kender vores affaldssortering.

For at vende tilbage til udsugningen i affaldsskakten, så er vicevært i gang med at hente erfaring fra andre beboelser. Vi vil gerne undersøge, om det er muligt at installere et "hønsenet" i skakten, lige over den øverste lejligheds affaldsskaktåbning.

Vand under terrasse + faldsikring

Utæthederne i tagpappet over nr. 25/27 blev færdiggjort sidste år, men det blev i den forbindelse konstateret at inddækningen af ventilationskanaler trænger til ny pap. Yderligere er der blevet etableret faldsikring på taget, men planen om at lave gangbaner/felter på taget, for at mindske skader på lofterne i lejlighederne er endnu ikke blevet etableret.

Bestyrelsen opfordrer beboerne i penthouselejlighederne til at tage kontakt, hvis de stadig har problemer med deres lofter. Det virker som om, at problemet er blevet noget mindre, måske fordi dem, der går på taget er blevet opmærksomme på problemet.

Trækonstruktionen på hele tagetagen trænger gevaldigt til træbehandling (dette er aldrig blevet gjort i bygningens levetid) og evt udskiftning af brædder. Specielt området omkring udgangen til taget fra nr 27 som ligger meget udsat for vejr og vind er hårdt medtaget.

Desuden er der blevet rensset tagrender, men det har vist sig, at der er en uhensigtsmæssig konstruktion ift afløb fra tag til tagrender, der leder vandet fra penthouselejlighederne. Det er konstateret, at tagrenden fra 5. sal har afløb ned til 4. sal og slutter på terrassedækket under penthouselejlighederne. Meningen er, at vandet så skal løbe under terrassedækne og ud i tagrenderne langs terrassedækket. Desværre har det vist sig, at skidt fra taget aflejres langs strøerne under terrassedæk og derved stopper vandet fra at løbe væk. I hjørnet mellem 25/27 har det i perioder været så slem, at vandet stemmer op i hjørnet og murfacaden konstant er våd. Omfanget af problemet på resten af bygningen er på nuværende tidspunkt ikke bestyrelsen bekendt, men der arbejdes på en løsning, som enten kan være at rørlægge afløbet fra taget under terrasserne og monterer bladfang i tagrenden, der dræner taget, således det værste snavs fanges inden det lander under terrasserne.

Rotter i kloakken

Der blev i slutningen af april konstateret rotter i vores kloaksystem. Det viste sig, at de kunne komme ind fra kloakken. Der blev sat rotter sluser op, samt en indsat en "strømme" i den kloakstreng (mellem opgang 23 og 25), som var gnavet i stykker.

Da det viste sig, at der fortsat var rotter i systemet, er der installeret rottersluser i halvdelen af opgangen faldstammer. De resterende opgange får en rottesluse med på en opdateret vedligeholdelsesplan

Anbefaling fra kommunen om at installeret rotte sluser i opgangene.

PROJEKTER

Asfaltering.

Det blev nødvendigt at asfaltere brandvejen (vejen til storskrald), da den var kørt i stykker i forbindelse med byggeriet af Sadolin Have. Det er et projekt, som er sket i regi af grundejerforeningen. Jeg vil lige i den forbindelse lige nævne at driften og vedligeholdelsen lejligheder, bygningen samt tilstødende bygninger forvaltes i gennem tre forskellige foreninger. Der er for E/F Husforening Syd, Overbygningen, som består af E/F og A/B. Overbygningen har ansvaret til ca. 1 meter ud fra bygningen, kantsten, græsområder, veje varetages af Grundejerforeningen. Her er Overbygningen medlem sammen med Netto, kollegiet, E/F 70A, Badensgade, Topdanmark, DIS, Ungbo.

Som sagt at det er grundejerforeningen, som har ansvaret for brandvejen.

Den første asfaltering var 20 JUL sidste år. Det var en utilstrækkelig asfaltering, som betød at den ikke var egnet til lastbiler. Det gav ikke nogen mening, da brandvejen er adgangsvejen til skraldeområdet. Det blev lagt en ny omgang. Det viste sig, at hældningen ikke var gennemtænkt, da regnvand løb ned i af kældertrappen ved opgang 27.

Grundejerforeningen hyrede en rådgivende ingeniør som hjælp for at have en faglig rådgivning overfor Colas. Der var en række møder med Colas. Ved det sidst møde i starten af MAJ, indvilligede Colas i at justere hældningen. Firmaet rettede asfalten for knap en måned siden.

Det skal lige nævnes at vores egen foreningen fik asfalteret rampen til parkeringskælderen

EI-Tracing

Grundet ikke-korrekt placering af varmetrådene under isoleringen i foreningens rørsystemer, var isoleringen gennembrændt forskellige steder. Da der var stor brandrisiko og ønsket om at få lagt ny isolering inden efteråret 2019 blev der afholdt en ekstraordinær generalforsamling 30 AUG, hvor bestyrelsen fremlagde økonomien for en udskiftning. Da foreningens opsparing ikke var tilstrækkelig blev det vedtaget at øge det månedlige fællesbidrag i de næste 24 mdr. Størrelsen afhænger af størrelsen af ens lejlighed og lå typisk mellem 300 til 400 kr. Det var også muligt at vælge en engangsindbetalinger. Der er skiftet isolering og varmetråd på ca. 1.100 meter rør. For at gennemføre projektet var der et behov for at have adgang til 10 kælderrum. Det var et masse med at få identificeret alle bruger til kælderrummene. Jeg vil derfor opfordre til at man få markeret ens kælderrum. Det kan gøres med opgang, lejligheds placering. Vi havde indhentet tre tilbud og valget faldt på det firma, som havde forestået en lignende udskiftning hos andelsforeningen året før, da de havde haft samme problem. Vi forventede, at udgiften ville blive ca. 800.000. Det endte med at koste 915.000, da der under gennemgangen blev identificeret andre defekter i vores rørsystem, som blev udskiftet.

2020

Vedligeholdelsesplan

Vedligeholdelsesplan udarbejdelse, påvirkning af budgettet samt opsparing. Inddrag CEJ vedr. erfaring. (Bestyrelsesmøde 16 DEC 2019).

Udgift til rottesluser til opgangene; Det koster ca. 9.000 per opgang. et forslag er, at fordele installationen af disse sluser over et par år. Startende med opgangene 27-33

Cykeloptimering

Få mere ud af pladsen i kælderen

Cykelportal

Der er kommet en ide om at man kan anvende "hullet" mellem A/B og E/F til et cykelbur.

Mere **vicevært** (evt. skift af nuværende)

Andet

Vurdering (af Thomas Corfixen)

I starten af 2018 modtog ejerne i E/F skrivelse fra SKAT vedr. "Ejendomsvurdering, omvurdering pr. 1. oktober 2017".

Skrivelserne manglede væsentlige oplysninger, især grundlag for ændringen. Ændringen blev foretaget af SKAT på baggrund af "ændrede planforhold" og "ejendommen har ændret anvendelse".

Da omvurderingen fik effekt pr. 1. Januar 2019 blev der udsendt opkrævninger fra Københavns kommune for grundskyld (ejendomsskat). Ejerne oplevede stigninger i ejendomsskatten på over 200%.

Der blev af flere ejere rettet direkte henvendelse til både Københavns kommune og den nyoprettede styrelse "Vurderingsstyrelsen". Vurderingsstyrelsen anerkendte allerede i

februar 2019, at der måtte være foretaget fejl, idet der ikke sås, at ejendommen havde ændret anvendelse.

Sagen hos vurderingsstyrelsen trak ud. Da afgørelserne endelig begyndte at blive sendt ud primo 2020, var der dog omkring 50 ejere, der ikke fik en ny afgørelse. De sidste afgørelser blev først endelig sendt ud i april måned 2020. Afgørelserne var for alle, at omvurderingen foretaget i 2017 blev annulleret.

Alle ejere burde nu have modtaget refundering af for meget betalt ejendomsskat for hele 2019 og for 1. rate 2020.

Ejerne skal nu være opmærksom på, at der fortsat ligger en sag på ejendommen i vurderingsstyrelsen. Vurderingsstyrelsen har konstateret, at bebyggelsesprocenten for ejendommen (E/F og A/B) i forhold til matriklen er forkert. Bebyggelsesprocenten er lige nu skattemæssigt registreret til 110% men er reelt 157%.

Vurderingsstyrelsen har meddelt at der påtænkes at foretage omvurdering helt tilbage til 2006 hvor ejendommen blev opført. Skattemæssigt vil det ikke få betydning for ejerne bagudrettet. Det er ikke muligt at spå om hvilken betydning en sådan omvurdering vil have fremadrettet, idet der samtidig skal foretages en ny vurdering af både ejendomsværdi og grundværdi. Ejerne må dog forberede sig på en mulig (væsentlig) stigning

Bestyrelsessammensætning

Ændringer i bestyrelsen, Michael flyttet (jeg blev FM i stedet) ved udgangen af OKT 2019, og Thomas trådt ud.

Webmaster

Bestyrelsen opfordrer til at man skriver til bestyrelsen, hvis man gerne vil hjælpe med at forvalte foreningens hjemmeside.

Cykeloprydning

Vores oprydning i 2019 var lidt for grundig. Der har været en cykeloprydning i løbet af APR-MAJ, hvor vi i første omgang fik identificeret 36 cykler og et par trailer. Politiet er bestilt til at flytte cyklerne. De er de eneste, som må fjerne andres ejendom. Politiet "fejebled" har været her.

Fælles fibernet

Der har været et ønske om at undersøge dette. Hvis man er interesseret i at stå for det, så kan man skrive til bestyrelsen. Opgaven består at undersøge hvad får man, hvad koster det, kan det skaleres, skal alle lejligheder være med (hvad der minimum), hvor længe hænger man på serviceudbyderen, er der omkostninger ved fx at skifte til en anden udbyder om 1 år.

El-bil

Der er givet tilladelse til at opsætte en el-lader.

Kender ikke bygnings el kapacitet. Det er ikke noget problem med et par el biler, men hvis der er flere som har dette ønske, kan man investere en større fordelerboks. Jeg tænker at en fornuftig måde at tilgå dette her, er at ved næste henvendelse, så laver bestyrelsen en survey og undersøger, hvor mange som påtænker at anskaffe en el-bil indenfor de næste 3-5 år. Der kan så komme et oplæg til en GF/ ekstraordinær GF, hvor der tages stilling til den udgift, som vil være omkring 50.000. Det vil give foreningen en grøn profil, som ydermere kan være en fordel ifm et salg.

Input til 2020

En beboer har gjort sig nogle tanker om affaldsområdet, samt antallet af flaskecontainer. Affaldsområdet er en del af overbygningens område. Det er bestyrelsens tanke, at dem som viser interesse får mulighed for at præge løsningen. Som er interesseret får et mandat og en retning fra bestyrelsen, og så bliver man ambassadør for projektet.

En anden har ønsket at foreningen arbejder for at øge biodiversitet, fx ved at tilpasse de arealer som er tæt på bygning.

Regeloverholdelse

Hvordan skal vi overholde regler i vores forening? hvad gør vi med grillrøg, larmende fester om natten, cykler som står forkert?

Jeg vil lige gøre opmærksom på, at der kan være situationer, hvor vi holdningsmæssigt står i modsatrettede positioner. Sat på spidsen, så kan man sige, at hvis man bilejer, så ønsker man cykler ud af parkeringskælderen og hvis man cykelejer, så så man helst alle biler ud af København. Det er for hårdt trukket op, men min pointe er, at vi er forskellige og har forskellige behov. Med andre ord, hvordan finder vi et fælles grundlag, hvor det er muligt at efterleve reglerne